

评估报告书 共一册

本 册 为 第一册

中广信评报字[2017]第 002 号

欧浦智网股份有限公司拟转让广东欧浦九江钢铁物流有限公司
股权事宜所涉及的广东欧浦九江钢铁物流有限公司
股东全部权益价值

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：欧浦智网股份有限公司

被评估单位：广东欧浦九江钢铁物流有限公司

报告提交日期：二〇一七年一月五日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	12
四、评估范围及对象	12
五、评估基准日	14
六、价值类型及其定义	15
七、评估依据	15
八、评估方法	18
九、评估程序实施过程和情况	22
十、评估假设	23
十一、评估结论	26
十二、特别事项说明	28
十三、评估报告使用限制说明	30
十四、评估报告日	31
评估报告书备查文件目录	33

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受欧浦智网股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对欧浦智网股份有限公司拟转让广东欧浦九江钢铁物流有限公司股权事宜涉及的广东欧浦九江钢铁物流有限公司股东全部权益于 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

委托方：欧浦智网股份有限公司（以下简称“欧浦智网”）。

被评估单位：广东欧浦九江钢铁物流有限公司（以下简称“欧浦九江”）。

评估目的：本次评估是受欧浦智网的委托，对欧浦九江于评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估，为委托方拟转让股权事宜提供价值参考依据。

评估对象及评估范围：评估对象为欧浦九江的股东全部权益价值；评估范围为欧浦九江于评估基准日的全部资产和相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 11 月 30 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：于评估基准日 2016 年 11 月 30 日，欧浦九江的股东全部权益评估结果如下：经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计后，欧浦九江的总资产账面价值 27,679.56 万元，负债账面价值 10,926.91 万元，净资产为 16,752.65 万元。评估后的资产总额为 42,415.27 万元，负债总额为 10,926.91 万元，净资产为 31,488.36 万元，净资产评估增值 14,735.71 万元，增值率为 87.96%。

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2016 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
流动资产	1	5,314.92	5,314.92	-	-
非流动资产	2	22,364.64	37,100.35	14,735.71	65.89
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年11月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	4.21	3.50	-0.71	-16.86
在建工程	9	10,682.53	10,682.53	-	-
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	11,671.70	26,408.12	14,736.42	126.26
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	6.20	6.20	-	-
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	27,679.56	42,415.27	14,735.71	53.24
流动负债	21	10,926.91	10,926.91	-	-
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	10,926.91	10,926.91	-	-
净资产（所有者权益）	24	16,752.65	31,488.36	14,735.71	87.96

经资产基础法评估测算，在实现特定评估目的对应的经济行为前提下，欧浦九江股东全部权益于评估基准日2016年11月30日的市场价值为¥31,488.36万元（大写：人民币叁亿壹仟肆佰捌拾捌万叁仟陆佰元整）。

评估报告有限期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日2016年11月30日起1年（2016年11月30日至2017年11月29日止）。

以上评估结论与评估报告书正文具有同等法律效力。本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

特别事项说明：

（一）根据佛山市南海区九江镇人民政府的有关文件：对公司土地所在新城片区进行规划研究，该地块不宜作为商业布局。针对该规划调整，公司调整了欧浦金属交易

港项目的建设进度。该项目工程款项已于评估基准日前按在建工程的进度结算，截止 2016 年 11 月 30 日，停建的欧浦金属交易港项目，已投资 106,825,328.36 元，项目的形象进度与付款比例一致。根据公司提供的停业说明，因考虑公司经营战略的改变，公司管理层研究决定，公司于 2016 年 12 月起停止经营。

（二）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响，提请报告使用者注意。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2017]第 002 号

评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受欧浦智网股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对欧浦智网股份有限公司拟转让广东欧浦九江钢铁物流有限公司股权事宜涉及的广东欧浦九江钢铁物流有限公司股东全部权益于2016年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：欧浦智网股份有限公司（以下简称“欧浦智网”）

证券代码：002711（深交所中小板A股）

统一社会信用代码：91440606783882045U

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：佛山市顺德区乐从镇路州村委会第二工业区乐成路七号地

法定代表人：陈礼豪

注册资本：66004.400000万人民币

成立日期：2005年12月28日

经营范围：广东省内信息服务业务（仅限互联网信息服务和移动网信

息服务业务，不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械、电子公告以及其他按法律、法规规定需前置审批或专项审批的服务项目），普通货运，搬运装卸，货运站经营，仓储服务（不含危险化学品），仓储理货（上述经营范围涉及行政许可的项目凭有效的许可证或批准证明经营）。以下经营范围不含法律、行政法规以及国务院决定禁止或应经许可经营的项目：钢铁加工、配送，提供地磅称重服务，物业租赁、管理服务，网上提供钢铁、塑料、家具交易服务，国内商业，物资供销业，货物和技术的进出口，设计、制作、发布国内外各类广告，投资兴办实业。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：广东欧浦九江钢铁物流有限公司（以下简称“欧浦九江”）

统一社会信用代码：91440600576419672W

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：佛山市南海区九江镇大伸工业区九江镇镇有资产管理有限公司
办公楼三楼六室

法定代表人：陈礼豪

注册资本：15868.000000万人民币

成立日期：2011年05月31日

经营范围：搬运装卸，仓储服务，仓储理货（以上项目不含化学危险品），钢铁加工、配送；提供地磅称重服务；物业租赁、管理服务（须凭有效资质证经营）；国内商业、物资供销业，货物和技术的进出口；设计、制作、发布国内外广告；投资兴办实业。

2、公司股权结构及变更情况

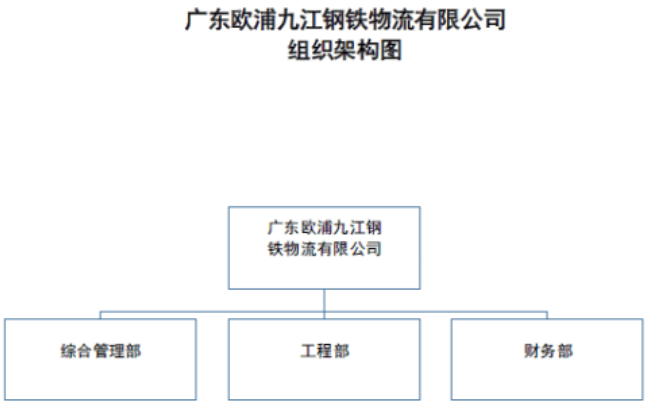
欧浦九江由欧浦智网股份有限公司于2011年5月出资设立，设立时注册资本为人民币10,000.00万元。注册资本业经广东德正有限责任会计师事务所审验，并出具粤德会验字[2011]125号《验资报告》，经审验确认，欧浦九江已收到股东缴纳的注册资本人民币10,000.00万元，设立时股东出资额及出资比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
欧浦智网股份有限公司	10,000.00	100.00
合 计	10,000.00	100.00

2014年5月19日，欧浦九江召开股东会，全体股东一致同意：注册资本由10,000.00万元增加至15,868.00万元，欧浦九江股东于2015年9月24日以货币方式出资，并同意修改公司章程。本次变更后的欧浦九江的股权结构为：

股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
欧浦智网股份有限公司	15,868.00	100.00
合 计	15,868.00	100.00

3、组织结构



4、主要会计政策及税项

（1）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础。

(2) 会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(3) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

(4) 存货

公司存货分为：库存商品、委托加工物资、低值易耗品种类。存货按照成本进行初始计量，各类存货的购入与入库按实际成本计价；发出按加权平均法计价。期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(5) 固定资产

外购固定资产在取得时，按取得时的成本入账。固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。具体如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备及其他	平均年限法	5	0	20

(6) 在建工程

在建工程按实际成本核算。在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工结算的，自达到预

定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

（7）无形资产

无形资产按取得的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使用该项资产达到预定用途所发生的其他支出。对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（8）收入

公司收入类别分为：综合物流服务收入、钢铁贸易收入。

①综合物流服务业务：指公司代为采购原料，根据客户订单加工后销售给客户并取得的销售收入以及加工过程中产生的过磅收入、吊机收入、仓租收入以及材料外包装变卖收入。

其中：采用直接收款或预收货款方式的，产成品在完工出库时根据相关原始凭证开具发票并确认收入；采用信用结算方式的，根据收货人在提货时签收的原始凭证编制“销售出货单”并在月末汇总后开具发票确认收入。

②钢铁贸易业务：指公司直接向各大钢厂采购钢材产品并通过“欧浦超市”平台对外销售。采用直接收款或预收货款方式，根据收货人提货或转货后签收的相关原始凭证开具发票并确认收入。

（9）税项

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
城市维护建设税	按应纳的增值税计算缴纳	7%
教育费附加	按应纳的增值税计算缴纳	3%
地方教育费附加	按应纳的增值税计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

5、近一年一期欧浦九江资产及财务状况

金额单位：人民币元

项目名称	2016-11-30	2015-12-31
流动资产	53,149,244.60	27,661,720.49
非流动资产	223,646,421.21	222,141,335.13
资产总计	276,795,665.81	249,803,055.62
流动负债	109,269,066.94	82,199,189.67
非流动负债		
负债总计	109,269,066.94	82,199,189.67
所有者权益合计	167,526,598.87	167,603,865.95
项目名称	2016年1-11月	2015年
营业收入	294,724,372.19	183,814,032.69
利润总额	76,975.26	7,219,508.66
净利润	-77,267.08	5,310,596.54

注：以上2015年及2016年1-11月数据出自中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的CAC深专字[2016]0007号审计报告，审计结果为无保留意见。

（四）委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方全资子公司。

（五）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估是受欧浦智网的委托，对欧浦九江于评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估，为委托方拟转让股权事宜提供价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为欧浦九江于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为欧浦九江于评估基准日的全部资产和相关负债，具体资产类型明细如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016-11-30
流动资产：	
货币资金	52,792,416.79
其他应收款	353,867.81
存货	2,960.00
流动资产合计	53,149,244.60
非流动资产：	
固定资产	42,071.16
在建工程	106,825,328.36
无形资产	116,717,023.73
递延所得税资产	61,997.96
非流动资产合计	223,646,421.21
资产总计	276,795,665.81
流动负债：	
应付票据	45,000,000.00
应付账款	2,282,664.25
应付职工薪酬	36,557.60
应交税费	804,797.52
其他应付款	61,145,047.57
流动负债合计	109,269,066.94
负债合计	109,269,066.94
所有者权益合计	167,526,598.87

1、委托评估对象和评估范围与委托方之经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，欧浦九江的资产及负债账面价值已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具无保留意见的审计报告（CAC深专字[2016]0007号）。

2、对本次评估值影响较大的主要资产概况：

（1）货币资金账面值 52,792,416.79 元，主要为现金、银行存款。

（2）在建工程账面值 106,825,328.36 元，主要为欧浦交易港的在建工程项目。

（3）无形资产-土地使用权

本次评估申报的土地使用权明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m²)
1	佛府南国用（2013）第0300711号	大伸工业区地段	2011/06	商务金融、批发零售、住宿餐饮	国有	40	五通一平	58,554.60
2	佛府南国用（2013）第0300732号							2,690.20
3	佛府南国用（2013）第0300733号							2,023.80
序号	土地权证编号	土地位置	原始入账价值（元）		账面价值（元）		使用状态	
1	佛府南国用（2013）第0300711号	大伸工业区地段	134,998,003.33		116,717,023.73		使用	
2	佛府南国用（2013）第0300732号							
3	佛府南国用（2013）第0300733号							

土地区位状况：评估对象位于佛山市南海区大伸工业区地段，宗地形状为规则，地势平坦，位于九江大道和广州绕城高速公路交界处，交通通达程度较便利。道路规划整齐，地势平坦，自然环境良好；配套条件较成熟，产业聚集度一般。

土地利用状况：在评估基准日，评估对象基础设施开发程度为宗地红线外“五通”（道路通、上水通、下水通、电讯通、电力通），宗地地势平整，宗地形状较规则，大致呈矩形，可利用率较好，界址清晰。至评估基准日，该宗地上有欧浦金属交易港在建工程，已于 2015 年 11 月停建。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业除上述土地使用权外，无申报其他账面记录的无形资产。

企业无申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业未申报账面未记录的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、评估基准日

（一）根据委托方要求，本次评估的基准日为 2016 年 11 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及其定义

（一）价值类型

根据本次评估对应的经济行为及评估对象所面临的市场条件，本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由：根据委估目的及评估对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据：

委托方与我公司共同签订的《资产评估业务约定书》;

(二) 法律法规依据:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);
- 3、《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第 43 号);
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年度 3 月 16 日修订);
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
- 7、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
- 8、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
- 9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、评估基本准则

2004 年 2 月 25 日财政部发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》两个基本准则 (财企 (2004) 20 号);

2、评估具体准则

- (1)《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);
- (2)《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- (3)《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);

- (4)《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (5)《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- (6)《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (7)《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- (8)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

3、资产评估指导意见

(1)中评协 2007 年 11 月 28 日发布《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(2)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4、资产评估指南

《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

(四) 权属依据

- 1、国有土地使用权证;
- 2、资产购置合同和发票;
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
- 2、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号);
- 3、《中关村在线网》;
- 4、《2016 机电产品报价手册》机械工业出版社;
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》机械工业出版社;

6、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；

7、佛山市国有建设用地市场交易信息、佛山市南海区基准地价；

8、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

9、本评估机构积累的相关估价信息资料。

（六）参考资料及其它资料

1、被评估单位提供的《资产清查评估申报明细表》；

2、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；

3、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的专项审计报告；

4、被评估单位提供的有关协议、合同书、发票等财务资料；

5、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

6、被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估

对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选取理由

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

本次评估的评估目的是为委托方拟转让股权提供欧浦九江股东全部权益价值的参考依据；依据被评估单位提供的停业说明，被评估单位的业务已于 2016 年 12 月停止经营。被评估单位已不具有经营能力，故不宜采用市场法及收益法评估。

2、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

（1）从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已经经营多年，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

（2）资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关

资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

根据以上情况分析，本次评估仅适宜于采用资产基础法。

（三）各类主要资产及负债的评估方法

1、流动资产

（1）货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款，对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）其他应收款

评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额其他应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，评估时，逐户分析其他应收款的业务内容，在进行业务内容和账龄分析的基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后账面值确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为零；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失，具体评估为：评估值 = 账面值 × (1 - 风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

（3）存货

本次评估的存货为在库周转材料。

在库周转材料由于其库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，本

次评估以核实后的账面价值确定评估值。

2、在建工程

在建工程账面价值核算内容为欧浦金属交易港工程，评估人员了解在建工程的具体内容后，通过对现场勘察及核审其开工日期、结算方式、实际完工进度、工程量、相关合同签订、付款情况等，对正常支付工程款项，无不合理支出的在建工程，以审查核实后的账面值确定评估值。

3、无形资产—土地使用权

对土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法评估。

基准地价系数修正法是指利用基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其他所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

采用基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \pm K4$$

P —— 待估宗地价格

P' —— 宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —— 某宗地全部影响地价因素总修正值

K1 —— 期日修正系数

K2 —— 年期修正系数

K3 —— 容积率修正系数

K4 —— 与基准地价设定的土地开发程度相比委估宗地的实际开发程度修正

市场法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法估价测算过程。

其计算公式为：待估宗地价格 = 比较实例宗地价格 × 待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数 × 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地估价期日地价指数 × 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数 × 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数 × 土地使用年限修正系数。

4、负债的评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表认真进行核查，主要通过向企业财务人员了解有关情况，核查财务账簿、凭证等相关会计记录，相关文件等方法对负债的确认和计量予以审核。以经过审查核实无误的账面价值确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务的基本事项，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

- 1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍委估对象的总体情况和历史及现状，了解财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；
- 2、对企业提供的财务报表等财务资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
- 3、查阅收集委估对象相关的产权证明文件；
- 4、根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法；
- 5、对评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

- 1、本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基

础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响；

3、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

5、本评估结果建立在影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变的基础上。

6、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守所有有关的法律法规；无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

（二）评估基本假设

1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使

用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去（在用续用、转用续用、移地续用）。

（三）关于评估对象的假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、资产持续在用假设：假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；

3、资产产权合法，无连带产权瑕疵和负债假设：假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

4、无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估企业造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：假定欧浦九江无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、遵纪守法假设：假定欧浦九江完全遵守所有有关的法律法规。

7、数据真实假设：是假定欧浦九江财务报告能真实反映待估企业的实际状况。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文

件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对欧浦智网股份有限公司拟转让广东欧浦九江钢铁物流有限公司股权事宜所涉及的广东欧浦九江钢铁物流有限公司的股东全部权益于2016年11月30日的市场价值进行了评估。本次评估采用资产基础法，评估结果如下：

经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计后，欧浦九江的总资产账面价值27,679.56万元，负债账面价值10,926.91万元，净资产

为 16,752.65 万元。评估后的资产总额为 42,415.27 万元，负债总额为 10,926.91 万元，净资产为 31,488.36 万元，净资产评估增值 14,735.71 万元，增值率为 87.96%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
流动资产	1	5,314.92	5,314.92	-	-
非流动资产	2	22,364.64	37,100.35	14,735.71	65.89
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	4.21	3.50	-0.71	-16.86
在建工程	9	10,682.53	10,682.53	-	-
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	11,671.70	26,408.12	14,736.42	126.26
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	6.20	6.20	-	-
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	27,679.56	42,415.27	14,735.71	53.24
流动负债	21	10,926.91	10,926.91	-	-
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	10,926.91	10,926.91	-	-
净资产（所有者权益）	24	16,752.65	31,488.36	14,735.71	87.96

本次评估增值是无形资产-土地使用权的增值，增值原因：公司的土地使用权取得时间为 2011 年，取得时间较早，佛山南海区近几年土地价格上涨综合导致评估增值。

评估报告有限期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的

评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日 2016 年 11 月 30 日起 1 年（2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日止）。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

则：经资产基础法评估测算，在实现特定评估目的对应的经济行为前提下，广东欧浦九江钢铁物流有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值为 ¥31,488.36 万元（大写：人民币叁亿壹仟肆佰捌拾捌万叁仟陆佰元整）。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）欧浦九江申报的评估基准日资产负债范围财务数据是根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的 CAC 深专字[2016]0007 号审计报告中为基础，本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的，评估人员对提交数据履行了相关评估复核程序。

（二）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关

注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（四）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（五）由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

（六）对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（八）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（九）本公司评估师对在建工程、机器设备类等实物资产仅进行一般性查看，在可能的情况下勘察了其内部结构，然而，未作性能测试，无法确认是否存在结构性损坏，评估结果未考虑该资产的内部结构状况可能存在损坏等因素对其价值的影响，亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。

（十）根据佛山市南海区九江镇人民政府的有关文件：对公司土地所在新城片区进行规划研究，该地块不宜作为商业布局。针对该规划调整，公司调整了欧浦金属交易港项目的建设进度。该项目工程款项已于评估基

准日前按在建工程的进度结算，截止 2016 年 11 月 30 日，停建的欧浦金属交易港项目已投资 106,825,328.36 元，项目的形象进度与付款比例一致。根据公司提供的停业说明，因考虑公司经营战略的改变，公司管理层研究决定，公司于 2016 年 12 月起停止经营。

（十一）根据公司提供的国有土地使用权证记载，本次评估范围内的土地使用权含有规划道路（面积 4,714 平方米），受让人不在规划道路对应的土地上建建筑物，在规划道路建设之前，不得将规划道路对应的土地进行转让、出租、抵押；当规划道路建设时，受让人须将规划道路对应的土地无偿提供给九江镇政府，并配合做好征地拆迁工作。办理变更登记时核减规划道路对应的面积。本次对土地使用权评估时未考虑规划道路所对应的土地使用权面积。

（十二）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响，提请报告使用者注意。

（十二）本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（三）评估结论的使用有效期一年，从 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日止；

（四）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五）评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十四、评估报告日

评估报告日为：2017 年 1 月 5 日

(本页为评估师签字页)

法定代表人：汤锦东
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

评估报告书备查文件目录

- 一、 评估明细表
- 二、 被评估单位审计报告复印件
- 三、 委托方及被评估单位营业执照复印件
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 五、 委托方及被评估单位承诺函复印件
- 六、 注册资产评估师承诺函
- 七、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 九、 注册评估师资格证书复印件